



**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
**uzavřená dle § 2201 a násl. NOZ**

**o nájmu části nemovité věci**

**I.**

**1.1. PRONAJÍMATEL**

Městská část Praha 2  
sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39  
IČO: 00063461  
DIČ: CZ00063461  
zastoupena Ing. Michaelem Grundlerem, zástupcem starostky pro oblast správy majetku

**(dále jen „pronajímatel“)**

**1.2. NÁJEMCE**

Správa nemovitostí Praha 2, a.s.  
sídlem: Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2  
IČO: 04958268  
DIČ: CZ04958268  
zastoupena Ing. Romanem Rafflem, předsedou představenstva

**(dále jen „nájemce“)**

**II. Úvodní ustanovení**

- 2.1. Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění a Statutu hl. m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k nemovitostem - domu č. p. **315**, ulice **Karlovo nám.**, č. orient. **6** a domu č. p. **2068**, ulice **Václavská**, č. orient. **14**, vše v Praze 2, k.ú. Nové Město, v nichž se nachází předmět nájmu.
- 2.2. Pronajímatel je zakladatelem a jediným akcionářem nájemce. Z tohoto důvodu pronajímatel touto smlouvou výslovně svěřuje nájemci úkol spočívající v provádění činností dle čl. IV. této smlouvy.

**III. Předmět smlouvy – nájmu**

- 3.1. Předmětem nájmu je část výše uvedených nemovitostí – „Václavská pasáž“ – průchod mezi ulicemi Karlovo nám. a Václavská domy uvedenými v čl. 2.1 této smlouvy a obchodní prostory, které se v pasáži nacházejí. Předmět nájmu  
o rozloze 2.035,9 m<sup>2</sup>  
podlaží : 1. suterén a přízemí  
počet místností 58

se nachází v nemovitostech uvedených v čl. 2.1. a je specifikován v situačním nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

#### IV. Účel nájmu

- 4.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu k provozování činnosti v souladu s usnesením Rady městské části Praha 2 č. 951 ze dne 19.12.2016 spočívající v **provozování střediska obchodu a služeb v souladu se stavebnětechnickým určením jednotlivých pronajímaných prostor**, a to rovněž formou podnájmu třetím osobám.
- 4.2. V provozovnách umístěných v pronajatých prostorách bude vykonávána následující podnikatelská činnost: restaurace, rychlé občerstvení, cukrárna, maloobchodní prodejny potravinářského zboží, maloobchodní prodejny nepotravinářského zboží, služby, instalatérská, topenářská a elektrikářská dílna, garáže, sklady, zázemí apod. Provozování heren, hracích automatů a erotických služeb je nepřipustné.
- 4.3. K provozování činnosti dle bodu 4.1. je nájemce oprávněn na základě výpisu z OR, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

#### V. Doba nájmu

- 5.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 1. 2017**.
- 5.2. K odevzdání předmětu nájmu dojde nejpozději v den uvedený v čl. 5.1. tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou odevzdány klíče. O odevzdání předmětu nájmu nájemci bude smluvními stranami na místě pořízen písemný předávací protokol, který bude obsahovat stav předmětu nájmu, včetně seznamu a stavu věcí, které jsou jeho součástí a které pronajímatel nájemci s předmětem nájmu odevzdává. Předávací protokol bude nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

#### VI. Výše nájemného

- 6.1. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno na základě znaleckého posudku o ceně obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor a komerčních ploch č. 2525/47/16/N – dodatku č. 1 ze dne 28. 11. 2016.  
Celková výše ročního nájemného činí 8.999.820,- Kč.  
+ DPH 21% činí 1.889.962,- Kč.  
**Měsíční nájemné činí 907.482,- Kč.**
- 6.2. Případné umístění reklamy nájemce mimo příslušenství či stavební součást předmětu nájmu není do platby nájemného zahrnuto a bude řešeno zvláštním dodatkem nájemní smlouvy.
- 6.3. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. 6.1. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2018 zvýšit vždy k 1.7. každého roku o **index růstu spotřebitelských cen**, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen nájemci písemně předem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 6.4. S ohledem na potřebu zajištění, že výše nájemného bude odpovídat tržnímu nájemnému po celou dobu trvání nájemního vztahu, smluvní strany dále sjednávají oprávnění pronajímatele ověřit výši tržního nájemného odpovídajícího předmětu nájmu znaleckým posudkem. Na základě výše nájemného zjištěného znaleckým posudkem je pronajímatel oprávněn navrhnout nájemci úpravu výše nájemného formou dodatku k nájemní smlouvě. Nebude-li nájemce akceptovat navrženou

výši nájemného nebo neposkytne-li součinnost k uzavření dodatku, zakládá tato skutečnost právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu dle čl. 9.3. této smlouvy.

- 6.5. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a po vyúčtování uhradit případný nedoplatek.

Zálohy na služby činí celkově 828.000,- Kč ročně a jsou tvořeny měsíčními zálohami na :

dodávku tepla	45.000,- Kč měsíčně
teplé vody	13.000,- Kč měsíčně
vodné a stočné	11.000,- Kč měsíčně

**Výše měsíčních záloh na všechny služby činí 69.000,- Kč.**

Výši záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn upravit podle skutečné nebo předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za tyto služby. Taková úprava bude pronajímatelem předem písemně oznámena.

- 6.6. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených provede pronajímatel resp. jím pověřený zástupce jedenkrát ročně do 30. 4. a předloží je nájemci. Případný nedoplatek nebo přeplatek na uhrazených zálohách je splatný do 31. 7. roku za bezprostředně předcházející kalendářní rok, v případě reklamace vyúčtování ze strany nájemce uznané pronajímatelem do 31.8.

- 6.7. Nájemce je povinen všechny platby specifikované v čl. 6.1. a 6.5. hradit ve sjednané výši v pravidelných měsíčních platbách, a to nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce za každý příslušný měsíc.

**Celková výše měsíční platby činí 976.482,- Kč.** Všechny výše specifikované platby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (převodním příkazem nebo poštovní poukázkou) na účet č.: 289027-2000758339/0800 pod var. symbolem: 2068071. Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele.

Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné za první tři měsíce trvání nájemního vztahu, tj. za leden, únor a březen roku 2017, bude uhrazeno společně s nájemným za duben 2017 v termínu úhrady nájemného za duben 2017, tedy nejpozději do 15. 4. 2017.

- 6.8. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen vedle zákonného úroku z prodlení zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

## VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.

- 7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.

- 7.3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.
- 7.4. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno; neodpovídá však za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.

### VIII. Práva a povinnosti nájemce

- 8.1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář a svoji činnost bude provozovat výhradně v souladu s účelem nájmu vymezeným v čl. 4.1. , nebude-li písemně dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost nájemce v předmětu nájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., je nájemce povinen takovéto oprávnění zajistit na své náklady a svou odpovědnost. Změna předmětu činnosti v předmětu nájmu musí být dohodnuta mezi pronajímatelem a nájemcem formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak je specifikováno v čl. 6.1. 6.5. a 6.7.
- 8.3. V případě, že se nájemce stane, nebo naopak přestane být, plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele.
- 8.4. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 8.5. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných prostor domu. Nájemce nesmí zasahovat do práv třetích osob užívajících bytové jednotky nebo jiné nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.
- 8.6. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu neumožnit instalaci a provoz výherních hracích přístrojů a jiných obdobných zařízení ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných obdobných hrách, v platném znění, jako jsou např. videoloterní terminály či elektromechanické rulety.
- 8.7. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržovat stav předmětu nájmu.
- 8.8. Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.

Běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v definici drobných oprav pod písm. g) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Vzniknou-li pochybnosti ohledně provádění běžné údržby nájemcem a nájemce nebude schopen její provádění doložit, odpovídá za škodu tím pronajímateli způsobenou.

Drobnými opravami se rozumí:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody pro nebytový prostor,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.
- h) Za drobné opravy se dále považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. a) – g), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a společné prostory, které užívá, v čistotě. V případě, že se předmětu nájmu dotýká vada, jejíž původ přesahuje rámec předmětu nájmu (např. vada potrubí mimo předmět nájmu apod.), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do předmětu nájmu, umožnit pronajímateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen posoudit potřebu opravy a bez zbytečného odkladu opravu zajistit nebo navrhnout jiný způsob řešení.

- 8.9. Nájemce je povinen udržovat a po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v původním stavu, v jakém byl v době, kdy mu byl předmět nájmu odevzdán, popř. ve stavu, do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu době používání.
- 8.10. Změny předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a jen v souladu s podmínkami stavebního zákona a dalších právních předpisů s tím, že náklady vynaložené na změny předmětu nájmu a jeho zhodnocení nese nájemce. Odchylně od ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku se ujednává, že takto provedené úpravy nebudou předmětem vypořádání při skončení nájmu podle míry zhodnocení, pokud nebude předem

smluvními stranami výslovně dohodnuto jinak. Pokud změny předmětu nájmu vyžaduje nové rozhodnutí stavebního úřadu umožňující užívání předmětu nájmu, zajišťuje nájemce tuto realizaci změn předmětu nájmu na své náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení realizovaných investic, nejpozději však do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ověřené kopie dokladů o pořízení investic a doklady o způsobu odepisování (zařazení investic do příslušných odpisových skupin), případně jiné doklady vyžádané pronajímatelem. Nájemce odpovídá za škodu, která případným nesplněním této jeho povinnosti vznikne.

- 8.11. Hodnotu vynaložených nákladů na technické zhodnocení bude podle § 28 odst. 3 z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. V takovém případě má nájemce po právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání předmětu nájmu povinnost protokolárně předat pronajímateli kopie veškerých dokladů potřebných k vyčíslení zhodnocení ve lhůtě nejpozději do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání předmětu nájmu. Nebudou-li kopie veškerých dokladů zohledňující hodnotu díla předány ve stanovené lhůtě, je nájemce povinen zaplatit MČ Praha 2 smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč.
- 8.12. S ohledem na sjednaný účel nájmu je nájemce výslovně oprávněn dávat části předmětu nájmu do podnájmu třetím osobám. Toto ustanovení je považováno za souhlas pronajímatele s podnájmem částí předmětu nájmu. Nájemce je povinen doložit pronajímateli kopii každé jednotlivé uzavřené podnájemní smlouvy včetně všech příloh, případných dodatků k podnájemním smlouvám a dalších smluv a dohod uzavíraných s podnájemci a měnících podmínky podnájemního vztahu nejpozději do 15 dnů od jejich uzavření a odpovídá za zajištění souhlasu podnájemce s tímto poskytnutím.
- 8.13. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu, které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci či osoby, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele resp. jeho pověřeného zástupce.
- 8.14. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv archivovat a na požádání neprodleně předložit pronajímateli. Přihlášení a měření odběru energií (elektřina, plyn) si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných úprav stávajících rozvodů, s výjimkou případného zřízení odběrného místa, které hradí pronajímatel. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru a umožní pronajímateli provádět pravidelné odečty.
- 8.15. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad plynulý odvoz směsného i tříděného odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho činností v předmětu nájmu. Nájemce má všechny povinnosti vyplývající ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů, v platném znění, a ze souvisejících předpisů.
- 8.16. Nájemce bere na vědomí, že v domech, ve kterých se nachází předmět nájmu, jsou rovněž umístěny byty. Nájemci těchto bytů mají zajištěn jediný přístup do domu přes předmět nájmu – skrz Václavskou pasáž. Nájemce je proto povinen zajistit nájemcům bytů v předmětných domech

nepřetržitý přístup k jejich bytům za účelem jejich nerušeného užívání, resp. přijmout taková opatření při užívání předmětu nájmu, aby nájemci bytů nebyli ve svém přístupu k těmto bytům žádným způsobem omezeni.

## **IX. Zánik nájmu**

- 9.1. Smluvní vztah zaniká:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) výpovědí kterékoliv ze smluvních stran.
- 9.2. Nájemní poměr mohou smluvní strany vypovědět bez uvedení důvodů kterékoliv ze smluvních stran s 3měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.
- 9.3. Pro případ, že nájemce poruší povinnosti uložené touto smlouvou nebo povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy zejména tím, že nedodržuje účel nájmu stanovený ve smlouvě nebo nezaplatí řádně a včas sjednané nájemné nebo zálohy na služby nebo pronajme předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo provádí změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo nedodrží ustanovení bodu 8.6. této smlouvy, ztratí způsobilost k provozování činnosti nebo pozbude platnosti souhlas udělený dle právního předpisu k nájmu, odmítne zvýšení nájemného nebo poskytnutí součinnosti k uzavření dodatku ve smyslu čl. 6.4. této smlouvy nebo jiným způsobem poruší své povinnosti nájemce, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou.
- 9.4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže se zásilka dostane do sféry dispozice adresáta, i když si ji adresát nevyzvedne.

## **X. Vyklizení předmětu nájmu**

- 10.1. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) v původním stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 10.2. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu nebo k jinému dni, na němž se strany této smlouvy dohodly, zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,05 % platby uvedené v čl. 6.7. za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## **XI. Ostatní ustanovení**

- 11.1. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí záměr pronajímatele poskytnout část předmětu nájmu Dopravnímu podniku hlavního města Prahy a.s. za účelem vybudování bezbariérového výtahu do stanice metra B Karlovo náměstí. Záměrem pronajímatele je poskytnutí částí nebytových prostor pro vybudování vstupu do výtahu a následné zřízení věcného břemene k dotčené části nemovitosti za účelem užívání a údržby výtahu. V návaznosti na realizaci tohoto záměru tedy dojde k omezení možnosti nájemce užívat předmět nájmu, a to v rozsahu nezbytném pro realizaci záměru. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje poskytnout potřebnou součinnost pro realizaci záměru jak pronajímateli, tak jeho smluvním

partnerům, a realizaci záměru umožnit a žádným způsobem jí nebránit. Na základě omezení možnosti nájemce užívat předmět nájmu z důvodu realizace záměru dojde k uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, který upraví rozsah předmětu nájmu a výši nájemného způsobem odpovídajícím míře omezení nájemce.

- 11.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemně po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 11.3. Pokud byla v této smlouvě sjednána smluvní pokuta, platí, že ve všech takových ustanoveních není sjednáním smluvní pokuty dotčeno právo na náhradu škody.
- 11.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá na účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
- 11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 výtisk a pronajímatel 3 výtisky.
- 11.6. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.7. Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).
- 11.8. Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Za věcnou správnost:

V Praze dne

29. 12. 2016

V Praze dne 28.12.2016

[Redacted signature]

HASPRA spol. s r.o.  
správní firma

[Redacted signature]




Správa nemovitostí Praha 2, a.s.  
Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2  
IČ: 049 58 268, DIČ: CZ04958268

[Redacted signature]

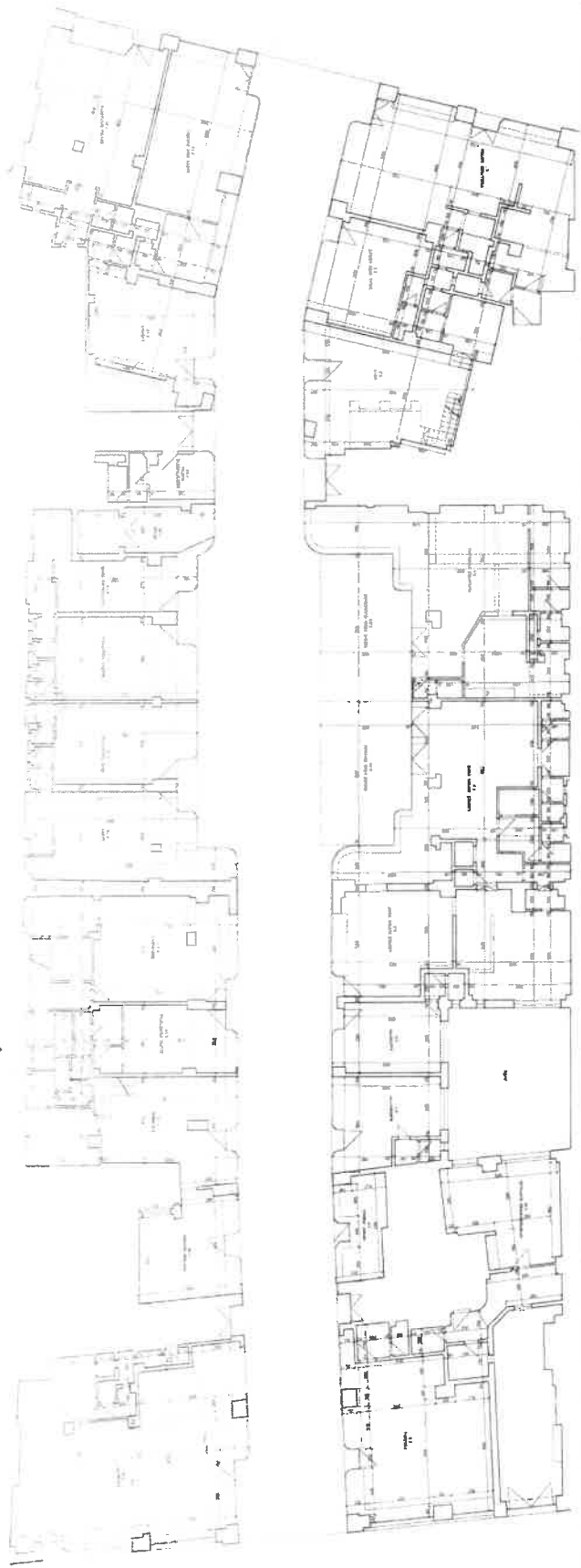


Přílohy:

1. situační náčrt předmětu nájmu
2. výpis z OR
3. předávací protokol

<b>Deložka</b>	
potvrzující, že byly splněny podmínky placení právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů	
Zveřejněno: od <u>1.12. 2016</u> do <u>20.12. 2016</u>	
č. <u>957</u>	Schváleno odsouhlaseno usnesením <u>ZMČ</u> RMČ ze dne <u>19.12. 2016</u>
vedoucí odboru	
Nehodící se škrtněte	





№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 21486

<b>Datum zápisu:</b>	5. dubna 2016
<b>Spisová značka:</b>	B 21486 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Správa nemovitostí Praha 2, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2
<b>Identifikační číslo:</b>	049 58 268
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### Statutární orgán - představenstvo:

#### člen představenstva:

PETR GRAMETBAUER, dat. nar. 21. ledna 1981  
Národních hrdinů 240, Dolní Počernice, 190 12 Praha 9  
Den vzniku členství: 5. dubna 2016

#### předseda

#### představenstva:

Ing. ROMAN RAFFL, dat. nar. 16. března 1967  
Švenlova 2887/26, Záběhlice, 106 00 Praha 10  
Den vzniku funkce: 10. června 2016  
Den vzniku členství: 23. května 2016

#### člen představenstva:

Mgr. MARTIN CHYLÍK, dat. nar. 27. října 1978  
Kounická 1815/74, Strašnice, 100 00 Praha 10  
Den vzniku funkce: 1. září 2016  
Den vzniku členství: 1. září 2016

#### Počet členů:

3

#### Způsob jednání:

Za společnost jedná předseda představenstva nebo pověřený člen představenstva.

### Dozorčí rada:

#### člen dozorčí rady:

BOHUSLAV MATUŠKA, dat. nar. 12. dubna 1980  
Lužická 1646/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Den vzniku členství: 9. května 2016

#### člen dozorčí rady:

DANIEL KŮTA, dat. nar. 7. listopadu 1966  
Dittrichova 1943/22, Nové Město, 120 00 Praha 2  
Den vzniku členství: 9. května 2016

#### člen dozorčí rady:

VÁCLAV KOBR, dat. nar. 1. července 1983  
Petýrkova 1966/25, Chodov, 148 00 Praha 4  
Den vzniku členství: 9. května 2016

#### člen dozorčí rady:

JIŘÍ KREJČÍ, dat. nar. 10. listopadu 1963  
Bělehradská 381/126, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Den vzniku členství: 9. května 2016

#### předseda dozorčí rady:

Mgr. JAN RECMAN, dat. nar. 14. března 1981  
Slezská 2033/11, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Den vzniku funkce: 23. května 2016  
Den vzniku členství: 5. dubna 2016

---

<b>Počet členů:</b>	5
<b>Jediný akcionář:</b>	Městská část Praha 2, IČ: 000 63 461 náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 120 00 Praha 2
<b>Akcie:</b>	1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	10 000 000,- Kč <b>Splaceno: 100%</b>

---

## Protokol o převzetí nebytového prostoru

<b>Správce (provozovna)</b>					
Název	Správa nemovitostí Praha 2, a.s.				
Adresa	Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2				
<b>Vlastník</b>					
Název	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2 NÁM. MÍRU 20 IČ:00063461, DIČ:CZ00063461				
Adresa	Náměstí Míru 600/20, 120 00 PRAHA 2				
<b>Adresa prostoru</b>					<b>Číslo prostoru</b>
Václavská 2068/14, Praha 2					N 71
Karlovo náměstí 315/6, Praha 2					<b>Podlaží</b>
<b>Nájemce:</b> Správa nemovitostí Praha 2, a.s.					1. NP, 1.PP
<b>Rozpis místností</b>					
<b>Místnost</b>	<b>Vytápění</b>	<b>Cel. plocha</b>	<b>Pl. pro nájem</b>	<b>ZPP</b>	<b>Podl. plocha</b>
Viz nájemní smlouva					

**A. Celkový stav**

Vybavení a zařízení	Popis a stav
Elektrické vedení	Viz seznam elektroměrů
Topení	ústřední
Plynovod	Viz seznam plynoměrů
Vodovod	Viz seznam vodoměrů
Zasklení oken	V pořádku
Nátěry	Odpovídá stáří – běžné opotřebení
Obklady stěn	Zázemí provozoven
Rolety, žaluzie, ostatní	Automatické dveře a rolovací mříže bez zjevných závad.











## DODATEK č. 1

k Nájemní smlouvě uzavřené dle § 2201 a násl. NOZ o nájmu části nemovité věci, uzavřené dne 29.12.2016

---

### I.

#### 1.1. PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2  
sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39  
IČ: 00063461  
DIČ: CZ00063461  
zastoupena Ing. Michaelem Grundlerem, zástupcem starostky pro oblast správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

#### 1.2. NÁJEMCE

Správa nemovitostí Praha 2, a.s.  
Sídlem : Sokolská 1869/18, 120 00 Praha  
zastoupena : Ing. Romanem Rafflem, předsedou představenstva  
IČ: 04958268  
DIČ: CZ04958268

(dále jen „nájemce“)

### II.

Rada městské části Praha 2 svým usnesením č. 618 ze dne 28.08.2017 vyslovila souhlas s vyjmutím části nebytových prostor v přízemí domů č.p. 2068 Václavská 14 a č.p. 315 Karlovo náměstí 6, v Praze 2 (Václavská pasáž), o výměře 102,77 m<sup>2</sup>, (jedná se o první prostory vlevo při vstupu do pasáže z Václavské ulice), za kterou je hrazen nájem ve výši 4.420,56 Kč za m<sup>2</sup> ročně, z předmětu nájmu nájemce části nemovité věci, kterou má nájemce od pronajímatele pronajatu na základě Nájemní smlouvy uzavřené dle § 2201 a násl. NOZ o nájmu části nemovité věci ze dne 29.12.2016 (dále jen „Nájemní smlouva“).

### III.

Z důvodu změny původně pronajaté plochy 2.035,9 m<sup>2</sup> na plochu **1933,13 m<sup>2</sup>**, mění se údaje ve výše uvedené Nájemní smlouvě uzavřené dne 29.12.2016 takto:

Tímto dodatkem se mění odstavce 3.1, 6.1 a 6.7 Nájemní smlouvy ze dne 29.12.2016 takto:

- V čl. III. Předmět smlouvy – nájmu se odstavec 3.1. nahrazuje novým zněním, a to:

3.1. Předmětem nájmu je část výše uvedených nemovitostí - „Václavská pasáž“ – průchod mezi ulicemi Karlovo náměstí a Václavská, domy uvedenými v čl. 2.1 smlouvy a obchodní prostory, které se v pasáži nacházejí.

Předmět nájmu o rozloze: 1933,13 m<sup>2</sup>

Podlaží: I.suterén a přízemí

Počet místností : 54

se nachází v nemovitostech uvedených v čl. 2.1. a je specifikován v situačním nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

- V článku VI. Výše nájemného se odstavec 6.1. nahrazuje novým zněním, a to:

6.1. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno na základě znaleckého posudku o ceně obvyklé dlouhodobého nájemného z nebytových prostor a komerčních ploch č. 2525/47/16/N – dodatku č. 1 ze dne 28.11.2016.

Celková výše ročního nájemného činí 8.545.517,- Kč  
+ DPH v zákonné výši: 1.794.559,- Kč  
Měsíční nájemné činí: 861.673,- Kč

- V článku VI. Výše nájemného se v odstavci 6.7. částka 976.482,- Kč nahrazuje novou částkou, a to 930.673,- Kč.

IV.

Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy dodatkem nedotčená se nemění.

V.

Tento Dodatek č.1 nabývá účinnosti dnem 1.9.2017

VI.

Tento Dodatek č.1, je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 výtisk a pronajimatel 3 výtisky.

Za věcnou správnost: Klotov [redacted]

V Praze dne

31. 08. 2017

V Praze dne

29. 8. 2017



Postí Praha 2, a.s.  
13, 120 00 Praha 2  
IČ: CZ04958268  
sp2.cz  
-4-



Postí Praha 2, a.s.  
13, 120 00 Praha  
IČ: CZ04958268  
sp2.cz  
-4-

Doložka  
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve  
smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,  
ve znění pozdějších předpisů  
Zveřejněno: od 7. 8. 2017 do 24. 8. 2017  
Schváleno ~~odcouhlaseno~~ usnesením ZMČ RMČ  
č. 618 ze dne 28. 8. 2017  
vedoucí odbor [redacted]  
Nehodí se škrtně